



מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרוייקטים ונכסים

תאריך : 10 במאי 2020

לכבוד :

הועדה המקומית לתכנון ובניה "רחובות"
ובעלי הזכויות במקרקעין

הנדון : נספח לטבלת איזון והקצאה בתוכנית : 0801605 - 414

גוש 3703, חלקות 1409, 1410, 1443, 1445

רחוב לוי אפשטיין 11, 13 – רחובות

רח/מק/800/א/28/2

1. כללי

1.1 חוות דעת זו מהווה נספח לטבלת הקצאה ואיזון בתוכנית בנין עיר מספר 0801605 – 414 הכוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש.

1.2 מטרת התוכנית הינה - התאמת גבולות שטח ציבורי פתוח ע"פ מצב קיים בפועל ללא שינוי בשטחי 4 החלקות הכלולות בתוכנית. סה"כ שטח התוכנית – 1,868 מ"ר.

1.3 מיקום המקרקעין ברחוב לוי אפשטיין 11, 13 במרכז העיר רחובות.

1.4 להלן פרוט המקרקעין הכלולים בתוכנית :

| מספר החלקה | 1409 / 3703 | 1410 / 3703 | 1443 / 3703 | 1445 / 3703 |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| שטח חלקה רשום | 710 מ"ר | 224 מ"ר | 718 מ"ר | 216 מ"ר |
| שטח לאיחוד וחלוקה | 710 מ"ר | 224 מ"ר | 718 מ"ר | 216 מ"ר |
| ייעוד החלקה | ייעוד - מגורים ג' בנין מגורים קיים | שטח ציבורי פתוח | ייעוד - מגורים ג' בנין מגורים קיים | שטח ציבורי פתוח |
| בעלות | פרטית | עיריית רחובות | פרטית | עיריית רחובות |



מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

1.5 במצב תכנוני קיים - ע"פ תוכנית מאושרת מספר רח / מק / 800 / א' / 28 / 1¹ עולה כי החלקות שבנדון הינן בייעוד - **אזור מגורים ג' + שטח ציבורי פתוח**.

1.6 במצב תכנוני מוצע - מתוכננים 3 תאי שטח כדלקמן :



תא שטח מספר 1 - בשטח של 710 מ"ר, בייעוד "**אזור מגורים ג'**" - נותר בבעלות פרטית (חלקת מקור מספר 1409).

תא שטח מספר 2 - בשטח של 718 מ"ר, בייעוד "**אזור מגורים ג'**" - נותר בבעלות פרטית (חלקת מקור מספר 1443).

תא שטח 3- בשטח של 440 מ"ר בייעוד "**שטח ציבורי פתוח**" נותר בבעלות עיריית רחובות.

סה"כ שטח התכנית הינו 1,868 מ"ר.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד עריכתה בחודש מאי 2020.

3. המקרקעין נשוא חוות הדעת

ביקור במקרקעין נשוא חוות הדעת נערך ע"י הח"מ ביום 10.05.2020.

מיקום החלקות ברחוב לוי אפשטיין 11, 13 במרכז העיר רחובות בסמיכות לבנייני מגורים, מוסדות ציבור שונים ובמרחק הליכה קצר מרחוב הרצל שהינו הרחוב הראשי של העיר. רמת הפיתוח הסביבתי מלאה.



החלקות המשתתפות בתוכנית האיחוד והחלוקה צמודות זו לזו וקיימים עליהן בסה"כ 2 מבני מגורים בבניה רוויה ושטח ציבורי הכולל גינון מתקני ספורט.

חלקה 1409 - בשטח רשום של 710 מ"ר, בעלת צורת דמויית מלבן וממוקמת ברחוב לוי אפשטיין 13. בהתאם לרישיון בניה מספר 20070175 מיום 22.10.2007 הותרה הקמת בנין מגורים בן 6 קומות + מרתף, סה"כ 13 יח"ד.



¹ תוכנית רח / מק / 800 / א' / 28 / 1 אושרה למתן תוקף ביום 16.08.2007.



מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה - מיסוי מקרקעין - הערכת נזקים - ניהול פרויקטים ונכסים

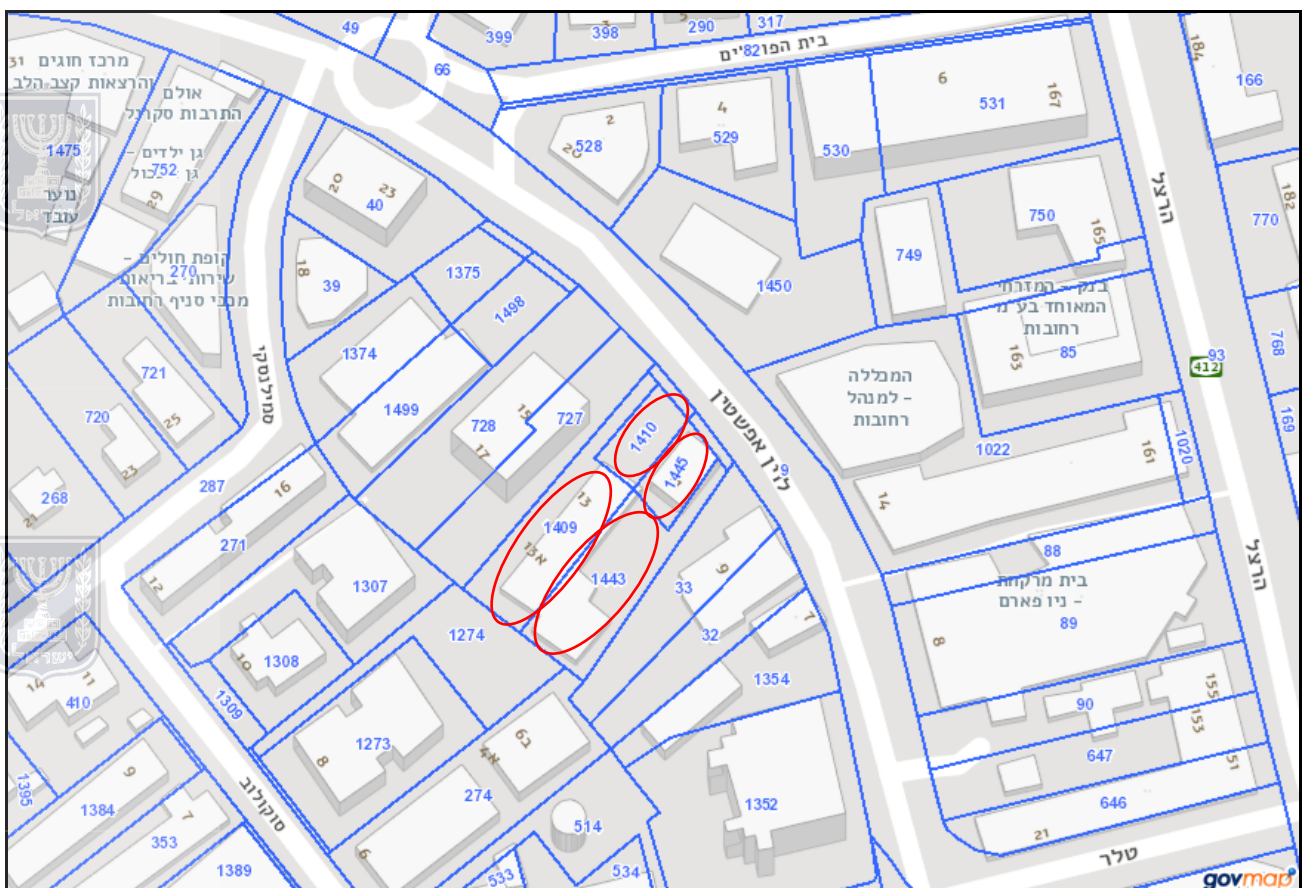
חלקה 1410 – החלקה בשטח רשום של 224 מ"ר, בעלת צורת דמויית מלבן, ממוקמת ברחוב לוי אפשטיין 13 ומסווגת בייעוד "שטח ציבורי פתוח".

חלקה 1443 – החלקה בשטח רשום של 718 מ"ר, בעלת צורת דמויית מלבן, ממוקמת ברחוב לוי אפשטיין 11. בהתאם לרישיון בניה מספר 20150380 מיום 17.08.2016 הותרה הריסת מבנים קיימים והקמת בנין מגורים הכולל: קומת מרתף + קומת קרקע + 6 קומות + חדרי גג + צובר גז. סה"כ 13 יח"ד.



חלקה 1445 - החלקה בשטח רשום של 216 מ"ר, בעלת צורת דמויית מלבן, ממוקמת ברחוב לוי אפשטיין 11. ומסווגת בייעוד "שטח ציבורי פתוח".

מיקום החלקות ע"ג מפת הסביבה





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה • מיסוי מקרקעין • הערכת נזקים • ניהול פרויקטים ונכסים

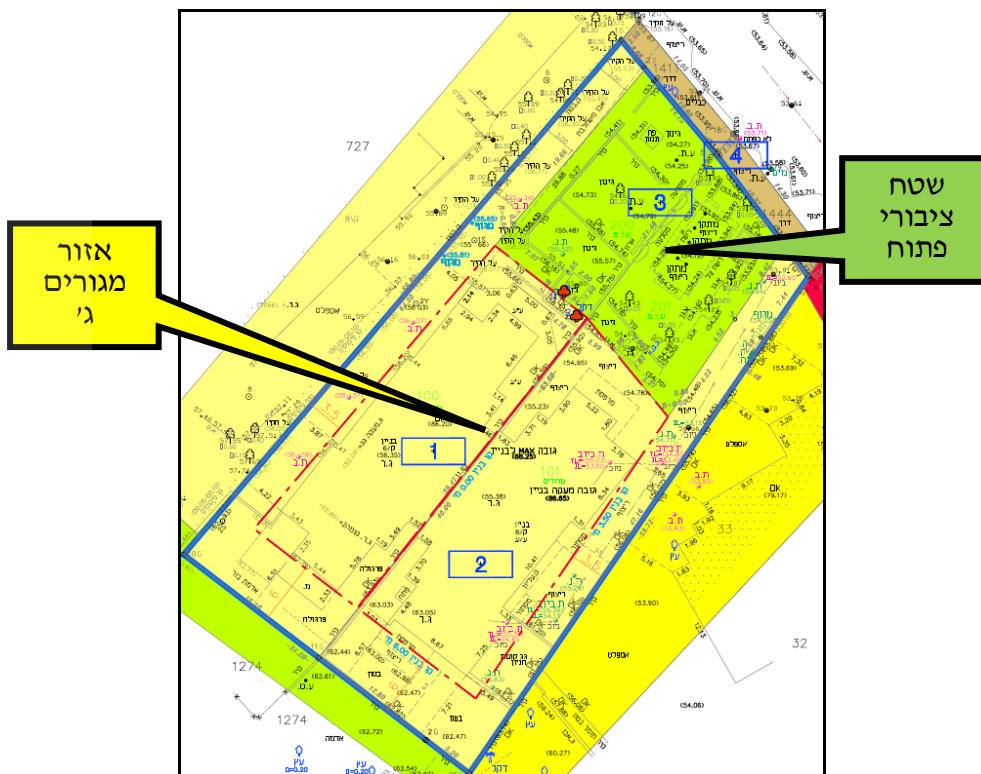
4. מצב תכנוני קיים

החלקות נשוא התוכנית כלולות בתוכנית שמספרה רח / מק / 800 / א' / 28 / 1 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16.08.2007 בילקוט הפרסומים מספר 5704. בהתאם לתשריט ולהוראות התוכנית סווגו חלקות 1409, 1410, 1443, 1445 בייעוד "אזור מגורים ג'" + "שטח ציבורי פתוח".

ייעודי הקרקע וזכויות הבניה במצב תכנוני נכנס הינן כדלקמן :

| מספר החלקה | שטח רשום (מ"ר) | ייעוד הקרקע | כמות יח"ד | זכויות הבניה שטח עיקרי | מספר הקומות |
|------------|----------------|---------------------|-----------|------------------------|---------------------------------|
| 1409 | 710 | " אזור מגורים ג' " | 13 | 1,400 מ"ר | 6 קומות + מרתף. |
| 1410 | 224 | " שטח ציבורי פתוח " | | | |
| 1443 | 718 | "אזור מגורים ג' " | 13 | 1,400 מ"ר | מרתף + קרקע + 6 קומות וחדרי גג. |
| 1445 | 216 | " שטח ציבורי פתוח " | | | |

תשריט החלקות במצב תכנוני נכנס :





5.

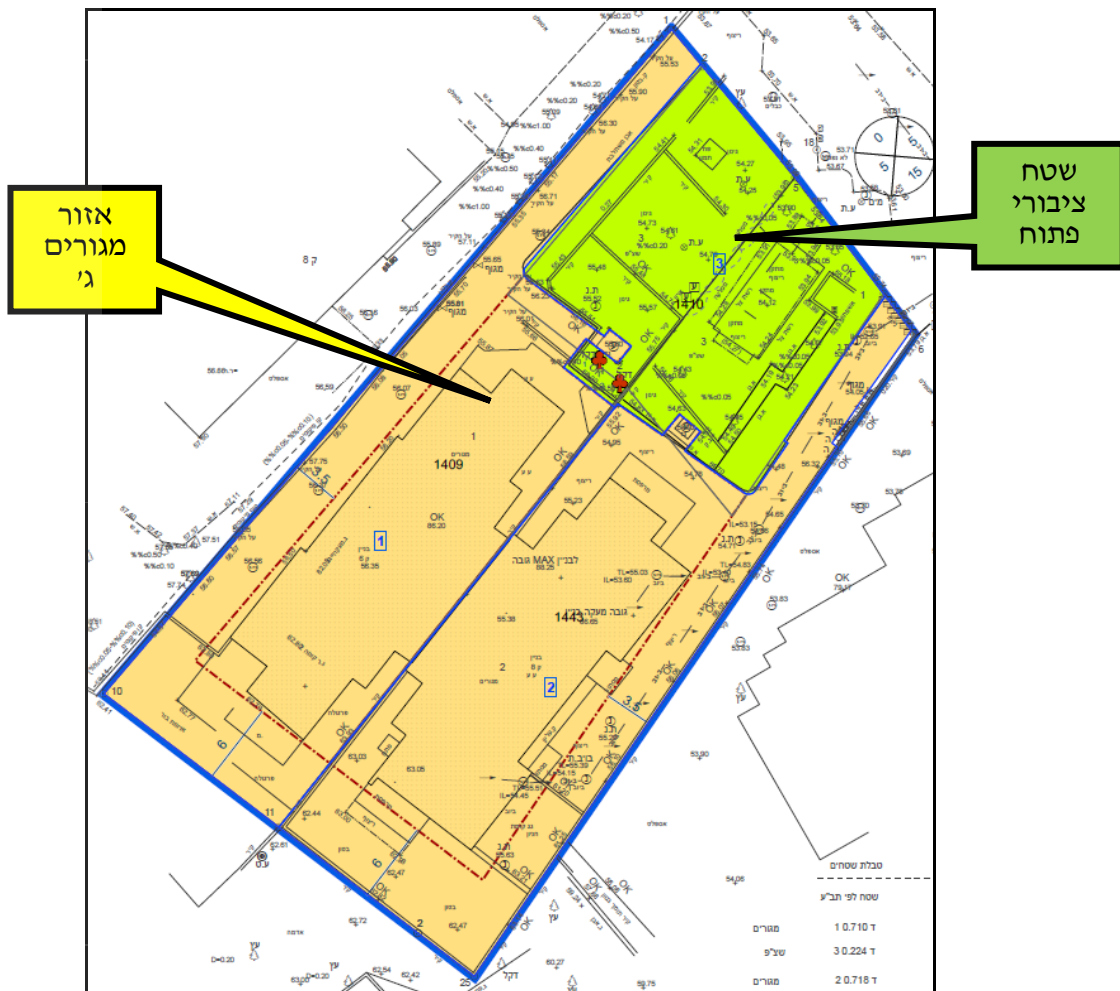
התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – תוכנית 414-0695148 (רח / 550 / ד' / 20 / 16)

מטרת התוכנית – איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלקות 1409, 1410, 1443, 1445 והתאמת גבולות ש.צ.פ למצב קיים ללא שינוי בשטחים המאושרים.

בתחום השטח הכלול באיחוד וחלוקה נקבעו הייעודים כדלקמן :

- תאי שטח 1,2 בשטח כולל של 1,428 מ"ר, סווגו בייעוד " אזור מגורים ג' "
- תא שטח מספר 3 בשטח כולל של 440 מ"ר סווגו בייעוד " שטח ציבורי פתוח "

תשריט התוכנית במצב תכנוני מוצע :





6. עקרונות, גורמים ושיקולים בטבלת ההקצאות והאיזון

6.1 הוראות חוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה

חוות הדעת וטבלאות ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה סעיף 122. חוות הדעת וטבלאות ההקצאה והאיזון נערכו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכניות איחוד וחלוקה) התשע"ג 07.07.2013.



6.2 ייעוד הקרקע במצב התכנוני הנכנס

ע"פ תוכנית בתוקף – רח / מק / 800 / א' / 28 / 1 (תוכנית מאושרת מיום 16.08.2007).

| מספר החלקה | שטח משתתף | ייעודי הקרקע | הבעלות |
|------------|-----------|---------------------|---------------|
| 1409 | 710 מ"ר | " אזור מגורים ג' " | פרטית |
| 1410 | 224 מ"ר | " שטח ציבורי פתוח " | עיריית רחובות |
| 1443 | 718 מ"ר | " אזור מגורים ג' " | פרטית |
| 1445 | 216 מ"ר | " שטח ציבורי פתוח " | עיריית רחובות |



6.3 המצב התכנוני המוצע

תא שטח מספר 1 בייעוד אזור מגורים ג' בשטח של 710 (נותר בבעלות פרטית).
תא שטח מספר 2 בייעוד אזור מגורים ג' בשטח של 718 מ"ר (נותר בבעלות פרטית).
תא שטח מספר 3 בייעוד שטח ציבורי פתוח בשטח של 440 מ"ר (נותר בבעלות עיריית רחובות).

6.4 סטיה מתקן 15 של מועצת שמאי מקרקעין

בחוות הדעת בוצעה סטיה מתקן 15 לענין פרוט ערכי השווי בתחום התוכנית מהסיבות כדלקמן :



6.4.1 במצב תכנוני נכנס, השטח הכלול בתחום איחוד וחלוקה מחדש הינו בייעוד קרקע זהה (מגורים ג' וש.צ.פ) ולא יבוצע כל שינוי במחוברים הקיימים במסגרת התכנית.

6.4.2 הקצאת הזכויות במצב תכנוני חדש (בתאי שטח 1,2 – מגורים ג') הינה בהתאם לחלק היחסי של כ"א מבעלי הזכויות הרשומים וכלולים בשטח האיחוד והחלוקה מחדש ולפיכך אין משמעות לפרוט ערכי שווי במצב מוצע.

6.4.3 בטבלת ההקצאה אין תשלומי איזון.

6.4.4 לאור האמור לעיל אין כל חשיבות לפרוט ערכי שווי בתחום התוכנית.





מקבוצת פרליס ובניו



חוות דעת מומחה • מיסוי מקרקעין • הערכת נזקים • ניהול פרויקטים ונכסים

7 הצהרות

הנני מצהיר כי לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאות ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בטבלה או במזמין העבודה.



הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ח – 1965, תקנות שמאי המקרקעין התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום,



רועי פרליס
שמאי מקרקעין

